

Anlagestiftung Swiss Life

Immobilien Schweiz

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

Geschäftsimmobilien Schweiz

ESG Produktbericht

Portfolioübersicht

Liegenschaftsverzeichnis

per 30. September 2020

Inhaltsverzeichnis

Immobilien Schweiz

- 4 ESG Produktbericht
- 8 Portfolioübersicht
- 9 Liegenschaftsverzeichnis

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit

- 17 ESG Produktbericht
- 21 Portfolioübersicht
- 22 Liegenschaftsverzeichnis

Geschäftsimmobilien Schweiz

- 23 ESG Produktbericht
- 27 Portfolioübersicht
- 28 Liegenschaftsverzeichnis

ESG Management Ansatz

Nachhaltige Anlagephilosophie

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» richtet sich nach dem bereichsübergreifenden Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen der Swiss Life Asset Managers und dem gruppenweit für Immobilien Anlagen gültigen Responsible Property Investment Framework (RPIF). Dieser definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Real Estate Anlageprozesses – vom Kaufprozess über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandportfolios.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bei Swiss Life Asset Managers

Für ausführliche Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website zur verantwortungsvollen Anlagetätigkeit, wo Ihnen der *Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen* sowie der umfassende *Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report* zur Verfügung steht.



Mehr über die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Swiss Life Gruppe erfahren Sie auf unserer Gruppen-Website und im *Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Life Gruppe*.



Im vorliegenden Bericht werden die zentralen ESG Initiativen, welche für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG Performance Ergebnisse für das Produkt präsentiert. Die Zugehörigkeit zu den Dimensionen *Environment (E)*, *Social (S)* und *Governance (G)* wird für die gezielte Analyse durch entsprechende Symbole im Text ausgewiesen.

ESG Fokus-Aspekte und Initiativen

Integration von ESG Aspekten in allen Phasen des Anlageprozesses (E, S, G)

Im Einklang mit dem gruppenweit gültigen Responsible Property Investment Framework wurden seit 2018 diverse ESG-Aspekte in die Kernprozesse unserer Anlagetätigkeit integriert. Die Integration wurde Mitte 2019 abgeschlossen. Seither wird bei jedem Immobilienkauf eine Beurteilung der Liegenschaft nach ESG-Kriterien und eine Identifikation von ESG-Potenzialen und allfälligen -Risiken durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaurichtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch in den Bewirtschaftungsprozessen der Livit wurden ESG-Standards verankert.

Energetische Portfoliooptimierung (E)

Nach einer systematischen, produktübergreifenden energetischen Portfolioanalyse im Jahr 2018 wurde ein umfassendes Programm an Betriebsoptimierungen und energetischen Instandsetzungsanalysen formuliert, dessen Umsetzung Mitte 2019 gestartet ist. In der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wurden seither bis zum Ende des Berichtsjahres zum 30. September 2020 8 Betriebsoptimierungen eingeleitet. Die Energieeinsparungen, die sich aus den resultierenden betrieblichen Massnahmen ergeben, werden für die optimierten Liegenschaften auf durchschnittlich 5 bis 10% geschätzt.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch (E, S)

Vor allem in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland eine knappe Ressource. Viele unserer langjährigen Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf. Potenziale im Bestandesportfolio werden durch systematische Portfolioanalysen und bei Sanierungen identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird der Flächenverbrauch minimiert und gleichzeitig eine hohe Gebäudequalität erreicht.

Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.

Sensibilisierung von Anspruchsgruppen (E, S)

Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb sensibilisieren wir Mieter und Nutzer für Nachhaltigkeitsaspekte. Im Jahr 2019 wurde ein Grossteil der Wohnungsmieter mit einem speziellen Informationsblatt proaktiv über ökologisches Nutzerverhalten informiert. Ziel der Initiative war es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen können.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde. Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte Initiative dient gleichzeitig einem wissenschaftlichen Experiment. Ziel ist es, durch die Einführung von verschiedenen Anreizen, die auf den Theorien der Verhaltensökonomie basieren, Einsparungen beim Warmwasserverbrauch zu messen. Über 300 Haushalte aus dem Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» sind in die Initiative einbezogen worden. Erste Ergebnisse sind vielversprechend und die Rückmeldung der Mieter überaus positiv.

Mieterzufriedenheit im Fokus (S)

Bis Mitte 2019 wurde eine Mieterbefragung für Wohnungsmieter konzeptioniert. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde die Befragung bei rund einem Drittel der Wohnliegenschaften durchgeführt. Ziel war und ist es, die Faktoren für die Zufriedenheit der Mieter besser zu verstehen und mögliche Potenziale zu identifizieren. Die Ergebnisse wurden auf Portfoliostufe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Wohnzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch

Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potenziale auf Liegenschaftsstufe werden nun durch unsere Bewirtschafterin Livit weiter analysiert. In den kommenden Jahren soll weiterhin je ein Drittel der Wohnliegenschaften (alternierend) befragt werden, um am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben.

Grösstmögliche Rücksicht (S)

Manche Entwicklungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft unumgänglich. Um solchen Situationen mit grösstmöglicher Rücksicht gegenüber den betroffenen Mietern zu begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente, behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit sowie proaktive Referenzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.

Nebenkosten-Benchmarking (E, S)

Seit 2018 nehmen wir an einem schweizweiten Nebenkosten-Benchmarking-Programm teil, um mögliche Potenziale zur Verbesserung der Kosteneffizienz zu identifizieren. Hierbei können die einzelnen Kostenarten je nach Liegenschaftstyp einem spezifischen Benchmark gegenübergestellt und auf Einsparpotenzialen hin analysiert werden.

Solidarität in Zeiten von COVID-19 (S)

Swiss Life hat sich früh dazu entschieden, Kleinstbetrieben und Selbstständigerwerbenden, welche von den bundesrätlichen Massnahmen aufgrund von Covid-19 besonders betroffen waren, mit Mietzinserlassen zu helfen. Auch anderen Betrieben wurden unbürokratisch Mietzinsstundungen gewährt.

ESG-Governance (G)

Die feste Verankerung von ESG auf verschiedenen Stufen der Organisation und der Geschäftstätigkeit und ein gezielter, iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der ESG-Performance sind unser Fundament für ein effektives ESG-Management.

Auch die Zusammenarbeit mit Organisationen, welche übergeordnete Ziele der unternehmerischen Verantwortung und nachhaltigen Entwicklung verfolgen, ist uns ein zentrales Anliegen. Unter anderem sind wir seit 2018 Mitglied beim Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, siehe Box) und nehmen seither auch mit dem Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» am jährlichen Benchmarking teil.

Mehr zu diesen und weiteren Themen finden Sie im oben erwähnten Swiss Life Asset Managers ESG Report.

ESG Case Study

Wohnliegenschaft , Chemin de de Pré-d'Emoz 55/57/59, Aigle (VD)



- ✓ Sonnenkollektoren
- ✓ Umgebungsbegrünung
- ✓ Wärmeerzeugung: Wärmepumpe
- ✓ Bewertung Objekt gemäss W&P: 4.3
- ✓ Regenwassersammelsystem für Toilettenspülung,
- ✓ Minergie-Zertifizierung

Die Liegenschaft wurde 2013 im Minergie Standard fertiggestellt. Mit der Erstellung nach dem schweizerischen Minergie® Standard wurde dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung getragen und ein Gebäude errichtet, welches den heutigen Ansprüchen der Mieter und der Umwelt gerecht wird. Der überdurchschnittliche Materialisierungsstandard führt künftig zu geringeren Instandhaltungskosten und wirkt sich damit positiv auf die Rendite unserer Anleger aus. Mit dem Neubau wurde das teilweise aus lockeren Mehrfamilienhäusern bestehende Quartier verdichtet. Bei der architektonischen Gestaltung des Gebäudes wurde berücksichtigt, dass sich der Baustil gut in das Ortsbild einfügt und mit seiner Umgebungsgestaltung zur Attraktivität des Dorfplatzes als Begegnungszone der Gemeinde beiträgt.

Begünstigte UN Sustainable Development Goals



Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Highlights

- E**
- Energetisches Optimierungsprogramm
 - Geringer Flächenverbrauch durch verdichtete Bauweise
 - Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
-
- S**
- Wiederkehrende Mieterbefragung, hohe Mieterzufriedenheit
 - Grösstmögliche Rücksicht bei umfangreichen Eingriffen
 - Hohe Standortqualität
-
- G**
- ESG Aspekte in Prozessen und Organisation verankert
 - Iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance
 - UN PRI Signatory, GRESB Mitglied

Key Performance Indicators		2019 ¹⁾
Energieverbrauch ²⁾	[kWh]	59'771'936
davon Strom	[kWh]	6'460'356
davon Energie für Wärmeerzeugung	[kWh]	53'311'580
Datenabdeckung ³⁾	[%]	56.9
Energieintensität (exklusive Mieterstrom) ⁴⁾	[kWh/m²]	82.7
CO₂ Emissionen ⁵⁾	[kg CO₂-eq]	12'606
CO₂ Intensität	[kg CO₂-eq/m²]	17.7
Anteil Objekte mit Gebäudelabel ⁶⁾	[%]	7.7

1) Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2019.

2) Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie.

3) Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit).

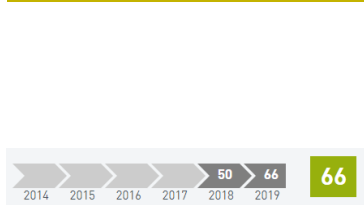
4) Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen wurden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemeinstromverbrauch zur Verfügung stand.

5) CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

6) In Prozent der Geschossfläche.

Alle Werte ohne Klimakorrektur. Es ist mit aktualisierten Werten im nächsten Berichtsjahr zu rechnen.

GRESB Scoring



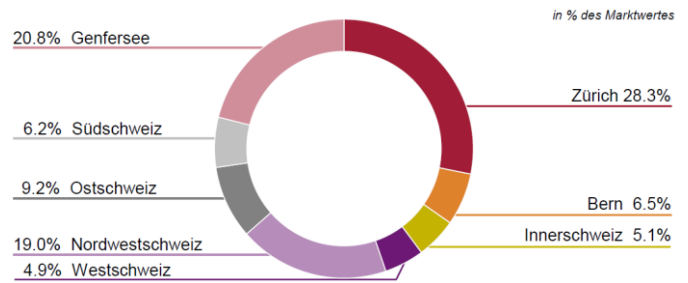
GRESB ist ein industriegetriebenes Unternehmen, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds bewertet. GRESB prüft jährlich Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien- und Infrastrukturanlagen in den Portfolios der Swiss Life Asset Managers.

Immobilien Schweiz – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 3'043.0 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 124.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	235
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	15'106 / 595'746 m ²
Wohnungen	6'503
Büros	244
Verkauf	140
Parkplätze und Nebennutzungen	8'219

Geografische Verteilung

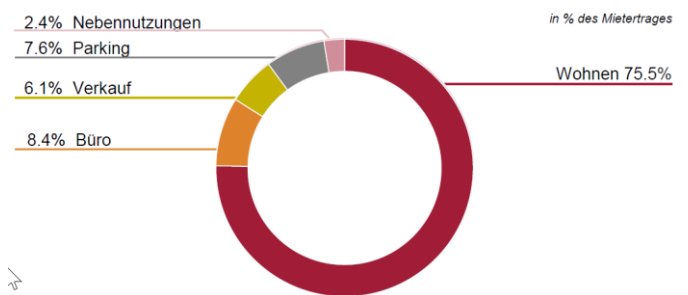


Bewertung durch Wüest Partner

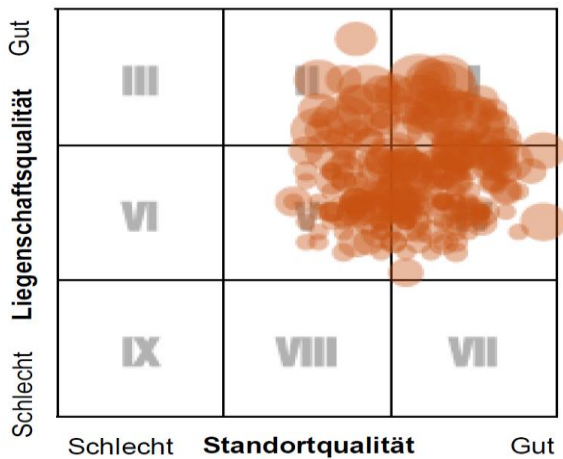
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.9	40
■ Makrolage	4.3	40
■ Mikrolage	3.6	60
Objekt	3.5	40
■ Nutzung	3.5	40
■ Standard	3.4	30
■ Zustand	3.7	30
Investment	3.9	20
■ Vermietbarkeit	3.7	50
■ Verkäuflichkeit	4.0	50
■ Ertragsrisiko	3.0	0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Wohnliegenschaft : Chemin de l'Armoise, Chene-Bougeries



Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2/4	1932	02.10.2019	Gemischt	19'917'906	19'880'000	669'936	3.18%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Geschäftshaus	9'740'382	13'260'000	646'362	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'092'161	3'102'000	105'756	0.00%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55/57/59	2013	02.05.2011	Wohnhaus	13'127'033	15'980'000	718'308	7.28%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Wohnhaus	8'934'000	9'476'000	427'704	1.28%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Wohnhaus	2'194'000	2'388'000	106'320	0.23%
Arbon, Alpenblickweg 11/13/17/19	1986	01.01.2011	Wohnhaus	4'894'222	6'062'000	302'983	2.43%
Arbon, Brühlstrasse 75	1960	01.12.2013	Gemischt	1'475'592	1'785'000	82'606	0.00%
Arbon, Grüentalstrasse 2/4/6/8	1983	01.12.2009	Wohnhaus	6'148'785	7'958'000	392'363	6.05%
Ascona, Via della Brima 9/11	1993	01.09.2011	Wohnhaus	7'200'000	7'059'000	365'412	9.22%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Gemischt	3'496'772	5'028'000	203'826	1.48%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Gemischt	15'589'487	17'450'000	915'468	0.18%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Wohnhaus	1'692'041	2'573'000	89'712	7.58%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Gemischt	2'932'079	3'760'000	111'096	4.53%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Geschäftshaus	12'020'901	15'510'000	660'108	13.25%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Wohnhaus	6'700'000	6'820'000	245'604	4.05%
Basel, Holeestrasse 147/149	1971	11.03.2020	Wohnhaus	10'900'000	11'120'000	384'168	0.00%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Gemischt	11'614'102	13'860'000	580'740	6.05%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Wohnhaus	1'963'446	2'519'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Gemischt	5'508'386	5'510'000	204'696	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62/62a/64	1931	01.12.2013	Gemischt	7'981'386	9'559'000	459'305	6.30%
Basel, Sempacherstrasse 47/49	1969	01.12.2013	Gemischt	9'992'781	13'060'000	535'452	4.19%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Wohnhaus	4'160'000	4'249'000	151'116	0.00%
Basel, Socinstrasse 71/73/75	1945	11.03.2020	Wohnhaus	8'240'000	8'424'000	297'816	0.00%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Wohnhaus	2'563'197	2'579'000	99'972	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7/9	1962	01.12.2014	Wohnhaus	5'196'187	6'161'000	382'788	3.08%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Wohnhaus	1'867'096	2'098'000	112'812	39.34%
Bellinzona, Via Convento 4/4a/4b	1981	01.12.2009	Wohnhaus	9'330'608	11'250'000	448'380	22.33%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Wohnhaus	3'903'863	5'162'000	239'832	1.44%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Wohnhaus	35'229'508	40'260'000	1'841'932	2.14%
Bern, Jurastrasse 7/9	1952/1962	12.12.2012	Gemischt	9'996'090	14'650'000	566'148	0.01%
Bern, Könizstrasse 38/40/42	1945	01.12.2014	Wohnhaus	9'539'000	12'490'000	502'548	0.46%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Wohnhaus	1'932'743	2'661'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Wohnhaus	3'052'269	4'798'000	167'388	0.00%
Beromünster, Buechweid 1/3/5	2010	22.09.2015	Wohnhaus	14'539'055	14'570'000	659'862	3.90%
Biel, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Gemischt	5'196'055	5'477'000	296'100	5.83%
Biel, Feldeckstrasse 5/7/9/11/13	1954	01.12.2013	Wohnhaus	8'739'428	9'647'000	528'216	6.01%
Biel, Narzissenweg 6/8/10	1986	01.12.2014	Wohnhaus	7'522'895	9'561'000	504'732	5.86%
Biel, Zentralstrasse 45/47	1895	01.12.2009	Gemischt	11'294'152	13'140'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Gemischt	6'487'462	6'906'000	403'144	3.75%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9/11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Wohnhaus	51'400'156	51'960'000	2'021'496	2.22%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Wohnhaus	4'932'725	5'537'000	270'528	12.70%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Wohnhaus	5'361'268	5'319'000	255'420	10.52%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Geschäftshaus	1'616'000	1'577'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27/29/33/35	1985	01.07.2010	Wohnhaus	6'037'331	7'470'000	406'260	5.71%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20/22/24/26	1988	01.12.2009	Wohnhaus	7'792'260	8'972'000	517'236	4.35%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Wohnhaus	3'678'170	4'865'000	225'996	0.20%
Burgdorf, Poliergasse 10/12	1987	01.12.2013	Wohnhaus	3'781'112	4'687'000	220'836	0.55%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Gemischt	4'776'702	6'933'000	307'788	0.34%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1/3/5/7/9/11/13/15	2017	20.11.2018	Wohnhaus	60'783'168	58'000'000	2'165'749	0.54%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Wohnhaus	49'049'788	46'800'000	1'808'802	2.89%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Geschäftshaus	6'823'139	7'547'000	406'322	0.32%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Gemischt	3'295'585	4'243'000	212'412	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19/23	1955	01.12.2009	Gemischt	10'659'641	13'510'000	660'648	1.66%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Gemischt	8'935'853	10'940'000	555'348	1.38%
Colombier NE, Chemin des Sources 8/10/10a/12	1993	01.12.2009	Wohnhaus	10'651'374	11'630'000	681'696	4.73%
Dietikon, Kronenplatz 12/14	1891	01.12.2013	Gemischt	2'503'150	3'245'000	146'184	1.05%
Dietikon, Steinmürlistrasse 2/4	1970	28.03.2018	Wohnhaus	9'751'645	9'472'000	320'256	0.31%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Wohnhaus	41'109'001	47'920'000	1'678'536	1.12%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3/5/7/9	1992	01.12.2014	Gemischt	9'363'711	11'720'000	625'740	1.66%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Wohnhaus	44'554'099	46'260'000	2'379'376	1.04%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b/28/30	1976	01.12.2014	Wohnhaus	13'190'000	16'950'000	605'400	0.70%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1/3/11	2013	22.05.2012	Wohnhaus	12'769'436	15'790'000	638'096	3.09%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Wohnhaus	12'541'932	16'120'000	692'422	4.01%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Ermenswil, Rössliweg 7/9	1987/1966	01.11.2018	Wohnhaus	3'136'717	3'259'000	147'744	3.82%
Ermenswil, Rössliweg 8/10	1970	01.11.2018	Wohnhaus	2'696'360	2'733'000	133'584	4.83%
Eschenbach, Gütschweg 10/12/14; Rütistrasse 13/15; Speerstrasse 1/3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Wohnhaus	17'294'366	17'880'000	761'832	0.85%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4/6	1966/1967	01.11.2018	Wohnhaus	4'178'360	4'242'000	189'876	0.00%
Eschenbach, Steinhauerweg 3/5/8/10	1967	01.11.2018	Wohnhaus	7'342'360	7'573'000	352'920	3.36%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a/12b/14a/14b	1985	01.12.2009	Wohnhaus	9'158'575	10'530'000	543'024	0.83%
Fislisbach, Zelglistrasse 2/4/6/8/10	1984	01.01.2011	Wohnhaus	6'906'169	8'483'000	412'152	5.41%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a/20b/22a/22b	1987	01.01.2011	Wohnhaus	5'426'831	6'332'000	332'472	2.09%
Flamatt, Mattenstrasse 2/4/6/8	1961	01.12.2009	Wohnhaus	4'457'447	6'071'000	289'116	1.38%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16/18/20	1967	01.12.2019	Wohnhaus	11'916'049	11'870'000	509'568	0.29%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79/81/83	1950	01.12.2009	Gemischt	10'076'477	14'000'000	704'316	2.70%
Fribourg, Route de Berne 7/7a	1986	01.12.2019	Wohnhaus	4'950'930	4'874'000	243'240	0.00%
Fribourg, Route de l'Aurore 2/2a/2b	1990	01.12.2014	Gemischt	12'867'456	15'040'000	763'944	3.73%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1/3	1988	01.07.2010	Wohnhaus	5'456'621	6'943'000	396'756	4.75%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Gemischt	3'281'789	3'250'000	159'948	0.22%
Fribourg, Rue Marcello 3/5/7/9	1984	01.12.2009	Wohnhaus	14'502'170	18'690'000	973'248	4.69%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56/58/60	1981	01.12.2019	Wohnhaus	12'873'989	12'810'000	535'710	6.30%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Gemischt	12'299'764	11'940'000	437'952	0.00%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Gemischt	9'628'303	9'698'000	358'248	0.31%
Genève, Place des Alpes 2/4	1990	01.12.2014	Gemischt	33'127'294	36'480'000	1'595'235	12.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Wohnhaus	6'931'393	6'856'000	302'040	3.53%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Gemischt	17'932'791	25'560'000	921'018	0.45%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Wohnhaus	9'087'251	8'933'000	271'692	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Wohnhaus	6'886'084	6'835'000	291'648	0.73%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Gemischt	10'936'786	12'940'000	573'276	9.22%
Giubiasco, Via Rovedaro 1/3	1959	01.12.2019	Wohnhaus	3'039'079	2'823'000	162'060	3.58%
Giubiasco, Viale Sartori 11/11a/19	1974	01.12.2009	Wohnhaus	9'860'496	11'400'000	654'168	5.43%
Grabs, Kirchbuntstrasse 2/4/6/8	1996	01.04.2015	Wohnhaus	6'026'283	6'261'000	301'932	7.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2/4	1986	01.04.2015	Wohnhaus	3'545'055	4'090'000	212'748	2.14%
Gränichen, Lochgasse 21-27, Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Wohnhaus	45'063'543	46'620'000	1'662'192	2.46%
Grenchen, Freiestrasse 50/52/54/56/58/60	1989	01.12.2019	Wohnhaus	17'569'621	17'770'000	957'036	1.74%
Gümligen, Worbstrasse 223/225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'386'945	13'250'000	899'079	1.80%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Wohnhaus	7'030'455	7'744'000	398'088	1.67%
Horgen, Neudorfstrasse 40/41/43/45/45a	1996	01.12.2013	Wohnhaus	26'395'327	33'800'000	1'197'072	0.00%
Horgen, Schärbächlistrasse 3/5; Neudorfstrasse 31/33	1993	01.12.2013	Gemischt	20'479'479	27'290'000	1'003'776	1.53%
Horn, Seeackerstrasse 10/12	1990	01.12.2009	Wohnhaus	6'065'337	7'342'000	341'712	0.87%
Horn, Seestrasse 107/109	1993	01.01.2011	Wohnhaus	4'813'743	5'673'000	275'040	2.29%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Wohnhaus	5'321'436	6'195'000	225'204	1.38%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24/26/28/30	1991	01.12.2009	Wohnhaus	9'821'836	12'650'000	559'236	3.46%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Wohnhaus	32'760'493	39'890'000	1'633'260	2.16%
Kriens, Houelbachstrasse 1/3	1995	01.12.2014	Wohnhaus	8'651'668	11'150'000	459'324	2.35%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Wohnhaus	2'251'661	2'866'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Gemischt	6'812'160	6'707'000	457'704	7.49%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Wohnhaus	1'620'360	1'649'000	67'524	1.08%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51/53	1932	01.12.2009	Wohnhaus	7'427'046	11'170'000	458'064	0.31%
Lausanne, Avenue de France 59/61	1930	01.12.2009	Wohnhaus	3'914'532	6'888'000	288'900	0.19%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12/14/16	1966	01.12.2014	Wohnhaus	15'516'308	18'700'000	754'416	0.14%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21/23	1932	01.12.2013	Gemischt	8'575'898	11'210'000	423'504	0.06%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Gemischt	5'187'703	7'193'000	302'052	0.66%
Lausanne, Avenue Warnery 9/13	1931	01.12.2019	Wohnhaus	6'849'711	6'812'000	232'524	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23/25/27	1900	01.12.2019	Gemischt	11'942'424	11'730'000	460'896	0.59%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13/15	1954	01.12.2019	Wohnhaus	2'683'591	2'655'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54/56/58/60	1990	01.12.2009	Wohnhaus	9'614'236	14'910'000	678'936	0.26%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Wohnhaus	6'635'853	6'522'000	239'076	0.86%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1/3	1969	01.12.2013	Gemischt	22'473'472	29'670'000	1'163'544	1.61%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Gemischt	27'507'946	26'580'000	854'176	0.61%
Lausanne, Rue de l'Ale 1/3	1985	08.05.2018	Gemischt	16'828'240	16'590'000	730'848	0.34%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Gemischt	10'302'538	13'140'000	561'456	1.01%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Gemischt	3'886'927	5'403'000	245'256	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Wohnhaus	18'332'782	18'140'000	862'075	2.93%
Lenzburg, Aavorstadt 30/32	1951	01.12.2013	Gemischt	2'754'972	3'589'000	182'712	3.20%
Liestal, Benzburweg 2/4/4a/6/6a/8/10/12	2001	01.12.2019	Wohnhaus	32'671'075	32'480'000	1'463'220	5.37%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Wohnhaus	2'800'000	3'200'000	176'436	3.94%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Gemischt	3'804'670	1'802'000	82'752	0.00%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Wohnhaus	1'611'928	1'492'000	67'692	36.69%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Wohnhaus	11'273'546	14'380'000	595'512	4.43%
Luzern, Würzenbachhalde 14/16	1963	01.12.2013	Wohnhaus	7'813'974	10'360'000	365'892	0.00%
Lyss, Kappelenstrasse 11/13/15	1973	12.12.2012	Wohnhaus	5'825'966	7'781'000	331'944	15.05%
Lyss, Knospweg 10/12	1967	12.12.2012	Wohnhaus	3'557'716	4'224'000	200'748	1.07%
Männedorf, Bergstrasse 157/159	1961	01.12.2019	Wohnhaus	8'269'379	8'291'000	303'432	7.61%
Männedorf, Haldenstrasse 61/63	1974	01.12.2019	Wohnhaus	10'496'138	10'540'000	359'172	2.54%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Wohnhaus	5'197'488	5'279'000	217'472	0.35%
Massagno, Via Guisan 7/9	1976	01.09.2011	Wohnhaus	9'865'087	11'850'000	635'172	12.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Wohnhaus	3'545'062	3'101'000	170'676	0.02%
Mellingen, Im Geerig 63/65/79	2012	02.08.2012	Wohnhaus	12'470'763	17'190'000	684'516	5.89%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Wohnhaus	3'550'175	3'218'000	177'576	7.77%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Gemischt	3'905'730	4'168'000	235'056	5.66%
Morges, Avenue de Chanel 33/35	1972	01.12.2009	Wohnhaus	10'273'364	15'670'000	647'616	0.70%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Wohnhaus	9'848'376	13'680'000	479'244	4.55%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1/3/5	1974	01.12.2013	Gemischt	15'999'784	17'880'000	1'012'308	10.09%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Wohnhaus	4'930'187	4'832'000	229'716	0.06%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16/18	1973	01.12.2019	Wohnhaus	5'377'418	5'328'000	265'908	0.58%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Wohnhaus	24'354'408	29'090'000	1'172'784	3.80%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18/20	1974	01.12.2019	Wohnhaus	9'561'891	9'543'000	356'472	3.81%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Gemischt	2'467'662	2'954'000	153'272	5.85%
Oberglatt, Breitenstrasse 8/10	1968	01.09.2016	Wohnhaus	3'729'000	4'116'000	180'684	1.40%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1/3/5/7/9/11	1966	01.12.2009	Wohnhaus	13'739'310	19'380'000	849'276	2.53%
Olten, Friedenstrasse 85/87/89	1951	15.02.2012	Wohnhaus	11'915'859	13'610'000	588'264	0.10%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Wohnhaus	17'555'583	17'010'000	639'144	0.27%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Wohnhaus	12'231'557	16'300'000	651'996	0.46%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60/62	1957	01.12.2009	Wohnhaus	2'795'632	4'625'000	191'412	1.25%
Pfäffikon ZH, Pfäffbergstrasse 7/11	1970	01.12.2019	Wohnhaus	10'637'842	10'920'000	386'988	1.46%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a/79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Gemischt	10'711'211	14'810'000	631'984	1.73%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Gemischt	3'829'024	3'882'000	177'048	0.20%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Wohnhaus	3'283'082	4'571'000	186'864	0.00%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2/4/6/8	1931	01.12.2019	Wohnhaus	10'868'802	10'810'000	476'808	0.18%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Wohnhaus	65'521'069	61'380'000	2'182'082	2.80%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Wohnhaus	6'585'282	9'183'000	428'676	3.86%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Gemischt	4'298'373	4'331'000	225'424	0.20%
Riehen, Inzlingerstrasse 57/59/61	1996	11.03.2020	Wohnhaus	8'670'000	8'755'000	354'540	6.77%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Gemischt	986'820	617'400	38'004	31.65%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Wohnhaus	43'832'726	46'300'000	1'990'296	2.78%
Rüti, Bergacherstrasse 20/20a	1980	01.11.2018	Wohnhaus	2'900'360	3'131'000	125'160	2.56%
S. Antonino, Via del Tiglio 1/3/5/7/9	1972	01.09.2011	Wohnhaus	12'963'751	16'750'000	838'792	9.64%
Savosa, Via Canva 13/15/15a	1982	01.12.2009	Wohnhaus	10'181'785	13'300'000	672'744	7.33%
Savosa, Via Canva 9/9a/11	1983	01.12.2009	Wohnhaus	11'182'126	14'820'000	699'012	3.10%
Schaffhausen, Felsenastrasse 20-28	2014	01.09.2015	Wohnhaus	21'357'642	21'440'000	880'008	2.67%
Schaffhausen, Felsenastrasse 4/8/10	1996	01.09.2015	Wohnhaus	6'985'332	7'057'000	345'300	4.33%
Schaffhausen, Krummacker 11/13	1982	01.12.2014	Wohnhaus	13'796'534	16'660'000	813'036	3.93%
Schaffhausen, Nordstrasse 58/58a/58b	1966	01.12.2009	Wohnhaus	3'443'915	4'248'000	217'968	3.93%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Gemischt	103'828'620	118'660'000	4'255'459	1.41%
Schlieren, Brandstrasse 29/31	2009	01.03.2011	Gemischt	22'476'248	35'220'000	1'238'481	2.92%
Sion, Rue du Scex 26/28/30/32	1958	01.12.2013	Gemischt	8'073'559	9'048'000	448'680	6.53%
Sion, Rue du Stade 14/16/18/20	1984	01.12.2009	Wohnhaus	6'906'980	8'248'000	493'572	1.30%
Sion, Rue du Stade 8/10/12	1989	01.12.2009	Wohnhaus	6'336'433	7'892'000	464'460	2.42%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11/15	1911	01.12.2019	Wohnhaus	2'861'375	2'869'000	122'400	0.76%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Gemischt	6'074'132	8'406'000	364'776	4.57%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Wohnhaus	5'085'425	4'895'000	193'620	1.86%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47/47a/51a	1920	25.06.2020	Geschäftshaus	13'759'392	13'840'000	331'451	0.00%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Gemischt	5'233'000	5'308'000	209'064	4.08%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Wohnhaus	2'541'953	2'715'000	123'816	0.00%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Geschäftshaus	7'281'260	7'922'000	457'164	9.75%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Gemischt	3'563'398	4'274'000	202'068	2.99%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Wohnhaus	1'506'994	1'791'000	83'760	11.85%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Geschäftshaus	9'672'039	10'360'000	648'907	5.10%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Geschäftshaus	8'659'153	9'156'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a/4b/4c	1953	01.12.2014	Wohnhaus	8'303'393	10'590'000	494'508	1.49%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Wohnhaus	33'324'143	38'710'000	1'576'800	1.53%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Steffisburg, Austrasse 19/21	1986	12.12.2012	Wohnhaus	4'727'000	5'893'000	264'336	4.41%
Steinach, Schulstrasse 23/25	1959	01.12.2009	Wohnhaus	3'463'654	4'002'000	201'156	9.77%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a-11e	1994	22.05.2014	Wohnhaus	11'502'206	12'030'000	499'428	3.57%
Stetten, Aspstrasse 18/20/22/24/26	2013	14.03.2018	Wohnhaus	20'223'579	20'580'000	836'532	8.02%
Thalwil, Aubrigstrasse 3/5/7/9	1979	01.12.2009	Wohnhaus	9'714'541	18'520'000	582'792	1.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Gemischt	10'614'807	13'650'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergstrasse 31/33/35/45	1990	12.12.2012	Wohnhaus	12'707'981	16'350'000	717'360	2.25%
Thun, Waisenhausstrasse 1/3/3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Wohnhaus	8'530'427	11'600'000	522'132	7.36%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34/36	1964	01.12.2019	Wohnhaus	11'228'659	11'120'000	426'336	2.93%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Gemischt	3'455'018	4'916'000	233'580	11.86%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Gemischt	2'650'690	2'587'000	128'892	0.53%
Viganello, Via Emilio Rava 1/1f	1989	01.12.2014	Gemischt	25'570'648	32'910'000	1'799'052	2.61%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Wohnhaus	5'747'036	6'750'000	301'932	12.04%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Geschäftshaus	1'381'000	1'296'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1/3/5/7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Gemischt	6'228'720	7'858'000	370'410	2.90%
Wil SG, Gallusstrasse 57/59/61/63	1995	01.12.2009	Wohnhaus	12'186'725	16'210'000	701'676	1.98%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54/54a/54b/56	1980	01.12.2013	Wohnhaus	14'287'421	20'500'000	795'120	5.55%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57/61-81/83-91	1873/1890	26.01.2018	Wohnhaus	15'974'479	16'640'000	602'796	1.32%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Wohnhaus	12'039'560	12'010'000	603'516	3.89%
Zollikofen, Bernstrasse 123/125	1970	01.08.2010	Wohnhaus	7'273'474	8'916'000	403'728	1.50%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23/24	2012	01.12.2014	Gemischt	12'660'000	14'960'000	620'400	2.89%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Gemischt	2'413'765	3'507'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Geschäftshaus	26'859'158	30'630'000	1'029'367	1.55%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Gemischt	19'571'967	26'170'000	906'024	0.84%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Wohnhaus	6'255'750	5'933'000	126'540	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Geschäftshaus	9'062'779	8'670'000	527'573	0.07%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Gemischt	5'098'477	7'084'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Gemischt	7'251'875	11'070'000	348'463	0.48%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Geschäftshaus	15'154'889	25'190'000	866'620	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Wohnhaus	5'145'841	5'333'000	153'720	1.13%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210/212/222-232	1956	01.12.2019	Wohnhaus	28'330'088	28'100'000	927'036	0.42%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Immobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Gemischt	10'617'373	11'900'000	407'736	0.00%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Gemischt	7'658'000	9'073'000	298'273	0.82%
Zürich, Rotbuchstrasse 3/5	1906	15.12.2017	Wohnhaus	13'020'898	13'170'000	397'440	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163/165/167	1943	01.10.2011	Wohnhaus	9'568'531	14'910'000	508'570	1.45%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Geschäftshaus	22'769'107	27'050'000	1'266'600	0.01%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Gemischt	14'268'845	17'580'000	551'604	1.07%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Gemischt	7'536'572	7'588'000	282'228	2.05%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Wohnhaus	4'154'933	4'273'000	120'228	0.00%
Total 232 Liegenschaften				2'595'377'282	2'969'839'300	124'778'697	2.91%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Brunnen-Ingenbohl, Gebäude D1/D2	Im Bau	02.09.2019	Im Bau	16'563'848	14'930'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	Im Bau	14.12.2017	Im Bau	10'942'169	12'190'000	-	0.00%
Rheinfelden, Salmenpark E3-E5	Im Bau	31.08.2018	Im Bau	45'618'559	46'070'000	-	0.00%
Total 3 Liegenschaften				73'124'576	73'190'000	-	0.00%

Total 235 Liegenschaften **2'668'501'858** **3'043'029'300** **124'778'697** **2.91%**

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

ESG Management Ansatz

Nachhaltige Anlagephilosophie

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» richtet sich nach dem bereichsübergreifenden Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen der Swiss Life Asset Managers und dem gruppenweit für Immobilien Anlagen gültigen Responsible Property Investment Framework (RPIF). Dieser definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Real Estate Anlageprozesses – vom Kaufprozess über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandesportfolios.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bei Swiss Life Asset Managers

Für ausführliche Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website zur verantwortungsvollen Anlagetätigkeit, wo Ihnen der *Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen* sowie der umfassende *Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report* zur Verfügung steht.



Mehr über die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Swiss Life Gruppe erfahren Sie auf unserer Gruppen-Website und im *Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Life Gruppe*.



Im vorliegenden Bericht werden die zentralen ESG Initiativen, welche für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG Performance Ergebnisse für das Produkt präsentiert. Die Zugehörigkeit zu den Dimensionen **Environment (E)**, **Social (S)** und **Governance (G)** wird für die gezielte Analyse durch entsprechende Symbole im Text ausgewiesen.

ESG Fokus-Aspekte und Initiativen

Integration von ESG Aspekten in allen Phasen des Anlageprozesses (E, S, G)

Im Einklang mit dem gruppenweit gültigen Responsible Property Investment Framework wurden seit 2018 diverse ESG-Aspekte in die Kernprozesse unserer Anlagetätigkeit integriert. Die Integration wurde Mitte 2019 abgeschlossen. Seither wird bei jedem Immobilienkauf eine Beurteilung der Liegenschaft nach ESG-Kriterien und eine Identifikation von ESG-Potenzialen und allfälligen -Risiken durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaurichtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch in den Bewirtschaftungsprozessen der Livit wurden ESG-Standards verankert.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch (E, S)

Vor allem in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland eine knappe Ressource. Viele unserer langjährigen Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf oder aber sind für Verdichtungsprojekte besonders geeignet. Potenziale im Bestandesportfolio werden durch systematische Portfolioanalysen oder bei Sanierungen identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird der Flächenverbrauch minimiert und gleichzeitig eine hohe Gebäudequalität erreicht. Diese Vorgehensweise führte beispielsweise zur Identifikation von Verdichtungspotential an der Zentralstrasse in Wohlen. Diese Liegenschaft wird ab 2022 mit 58 Wohnungen nach LEA 4 Standard und Gewerbeflächen im Erdgeschoss altersgerechten Wohnraum bieten.

Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.

Sensibilisierung von Anspruchsgruppen (E, S)

Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb sensibilisieren wir Mieter und Nutzer für Nachhaltigkeitsaspekte. Im Jahr 2019 wurde ein Grossteil der Wohnungsmieter mit einem speziellen Informationsblatt proaktiv über ökologisches Nutzerverhalten informiert. Ziel der Initiative war es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen können.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde. Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte Initiative dient gleichzeitig einem wissenschaftlichen Experiment. Ziel ist es, durch die Einführung von verschiedenen Anreizen, die auf den Theorien der Verhaltensökonomie basieren, Einsparungen beim Warmwasserverbrauch zu messen. Auch 18 Haushalte aus dem Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» sind in die Initiative einbezogen worden. Erste Ergebnisse sind vielversprechend und die Rückmeldung der Mieter überaus positiv.

Mieterzufriedenheit im Fokus (S)

Bis Mitte 2019 wurde eine Mieterbefragung für Wohnungsmieter konzeptioniert. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde die Befragung bei rund einem Drittel der Wohnliegenschaften durchgeführt. Ziel war und ist es, die Faktoren für die Zufriedenheit der Mieter besser zu verstehen und mögliche Potenziale zu identifizieren. Die Ergebnisse wurden auf Portfoliostufe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Wohnzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potenziale auf Liegenschaftsstufe werden nun durch unsere Bewirtschafterin Livit weiter analysiert. In den kommenden Jahren soll weiterhin je ein Drittel der Wohnliegenschaften (alternierend) befragt werden, um am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben.

Grösstmögliche Rücksicht (S)

Manche Entwicklungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft unumgänglich. Um solchen Situationen mit grösstmöglicher Rücksicht gegenüber den betroffenen Mietern zu begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente, behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit sowie proaktive Refe-

renzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.

Nebenkosten-Benchmarking (E, S)

Seit 2018 nehmen wir an einem schweizweiten Nebenkosten-Benchmarking-Programm teil, um mögliche Potenziale zur Verbesserung der Kosteneffizienz zu identifizieren. Hierbei können die einzelnen Kostenarten je nach Liegenschaftstyp einem spezifischen Benchmark gegenübergestellt und auf Einsparpotenzialen hin analysiert werden.

Solidarität in Zeiten von COVID-19 (S)

Swiss Life hat sich früh dazu entschieden, Kleinbetrieben und Selbstständigerwerbenden, welche von den bundesrätlichen Massnahmen aufgrund von Covid-19 besonders betroffen waren, mit Mietzinserlassen zu helfen. Auch anderen Betrieben wurden unbürokratisch Mietzinsstundungen gewährt.

Hohe Sicherheitsstandards und Behaglichkeit (S)

Der Ausbau unserer Anlageobjekte orientiert sich nach unseren Mietern und deren Erwartungen. Um ein ansprechender Service und die Behaglichkeit unserer Mieter zu gewährleisten, erfüllen unsere Liegenschaften hohe Standards hinsichtlich Sicherheit und Behaglichkeit. Zwei unserer Liegenschaften sind mit dem LEA-Label ausgezeichnet und bieten damit ein angenehmes Umfeld für Personen mit speziellen Bedürfnissen. Hohe Standards garantieren auch in einem herausfordernden Marktumfeld eine stabile Nachfrage und somit tiefe Leerstandsquoten.

Zusammenarbeit mit starken Partnern (G)

Die Attraktivität unserer Liegenschaften ist nicht nur von uns, sondern auch von unseren Partnern und Servicebetreibern abhängig. Durch eine strenge Selektion unserer Kooperationspartner können wir eine effiziente Zusammenarbeit sicherstellen. Unter anderem arbeiten wir mit Gemeinden, lokalen Betreibern, der Stiftung LEA, Casea und weiteren Beratungsinstituten. Unser Netzwerk führt so zu einem breiten Branchen Know-how und ausgeprägten Wissensaustausch. Dies hilft uns, den Marktbedingungen angepasste Produkte anzubieten und langfristig den Anforderungen unserer Anspruchsgruppen gerecht zu werden

ESG-Governance (G)

Die feste Verankerung von ESG auf verschiedenen Stufen der Organisation und der Geschäftstätigkeit und ein gezielter, iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der ESG-Performance sind unser Fundament für ein effektives ESG-Management.

Auch die Zusammenarbeit mit Organisationen, welche übergeordnete Ziele der unternehmerischen Verantwortung und nachhaltigen Entwicklung verfolgen, ist uns ein zentrales Anliegen. Unter anderem sind wir seit 2018

Mitglied beim Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, siehe Box). Im Berichtsjahr 2020 nahmen wir erstmals auch mit dem Portfolio der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit» am jährlich stattfindenden Benchmarking teil.

Mehr zu diesen und weiteren Themen finden Sie im eingangs erwähnten Swiss Life Asset Managers ESG Report.

ESG Case Study

Nachhaltigkeit Liegenschaft am Dorfplatz 7 in Bassersdorf



- ✓ LEA Zertifizierung
- ✓ Minergie-Zertifizierung
- ✓ Holz-Metall Fenster mit Isolierglas
- ✓ Infrastruktur für täglichen Bedarf in Gehdistanz
- ✓ Anschluss an ÖV
- ✓ Unterdurchschnittliche Instandhaltungskosten
- ✓ Langfristige Mietverträge
- ✓ Bewertung Zustand gemäss W&P: 5.0
- ✓ Wärmeerzeugung: Pelletheizung mit Wärmegewinnung
- ✓ Umgebungsbegrünung

Die Liegenschaft am Dorfplatz in Bassersdorf wurde 2014 fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudes beabsichtigte die Swiss Life, Wohnraum für ältere Leute und Menschen mit besonderen Bedürfnissen zu schaffen. Die LEA® Zertifizierung stellt sicher, dass dieses Gebäude genau auf diese Zielgruppe ausgerichtet ist. Mit der Erstellung nach dem schweizerischen Minergie® Standard wurde dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung getragen und ein Gebäude errichtet, welches den heutigen Ansprüchen der Mieter und der Umwelt gerecht wird. Der überdurchschnittliche Materialisierungsstandard führt künftig zu geringeren Instandhaltungskosten und wirkt sich damit positiv auf die Rendite unserer Anleger aus. Mit langfristigen Mietverträgen (Coop, 15 Jahre) sind ein nachhaltig stabiler Ertrag sowie tiefer Verwaltungsaufwand zu erwarten. Bei der architektonischen Gestaltung des Gebäudes wurde berücksichtigt, dass sich der Baustil gut in das Ortsbild einfügt und mit seiner Umgebungsgestaltung zur Attraktivität des Dorfplatzes als Begegnungszone der Gemeinde beiträgt.

Begünstigte UN Sustainable Development Goals



Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Highlights

- E**
- Mehrere Minergie® zertifizierte Objekte
 - Geringer Flächenverbrauch durch verdichtete Bauweise
 - Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
-
- S**
- Wiederkehrende Mieterbefragung, hohe Mieterzufriedenheit
 - Hindernisfreie Wohnungen / Mit LEA-Label ausgezeichnete Liegenschaften
 - Hohe Standortqualität
-
- G**
- ESG Aspekte in Prozessen und Organisation verankert
 - Iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance
 - Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern, Stiftungen und lokalen Betreibern
 - UN PRI Signatory, GRESB Mitglied

Key Performance Indicators		2019 ¹⁾
Energieverbrauch ²⁾	[kWh]	723'471
davon Strom	[kWh]	210'580
davon Energie für Wärmeerzeugung	[kWh]	512'891
Datenabdeckung ³⁾	[%]	34.9
Energieintensität (exklusive Mieterstrom) ⁴⁾	[kWh/m²]	48.5
CO₂ Emissionen ⁵⁾	[kg CO₂-eq]	161
CO₂ Intensität	[kg CO₂-eq/m²]	8.8
Anteil Objekte mit Gebäudelabel ⁶⁾	[%]	16.8

1) Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2019.

2) Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie

3) Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit).

4) Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen wurden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemeinstromverbrauch zur Verfügung stand.

5) CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

6) In Prozent der Geschossfläche.

Alle Werte ohne Klimakorrektur. Es ist mit aktualisierten Werten im nächsten Berichtsjahr zu rechnen.

GRESB Scoring



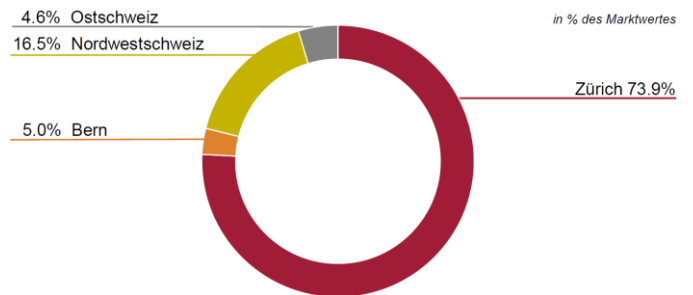
GRESB ist ein industriegetriebenes Unternehmen, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds bewertet. GRESB prüft jährlich Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien- und Infrastrukturanlagen in den Portfolios der Swiss Life Asset Managers AG.

Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 300.1 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 8.8 Mio.
Anzahl Liegenschaften	10
Nutzfläche total	39'025 m ²
Wohnen ohne stationäres Angebot	345
Anzahl Pflegeplätze	52
Gesundheitsimmobilien	0

Geografische Verteilung

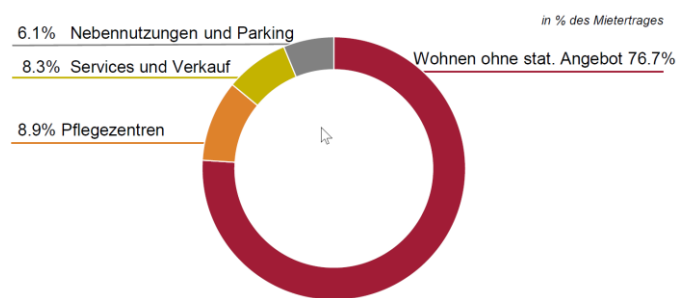


Bewertung durch Wüest Partner

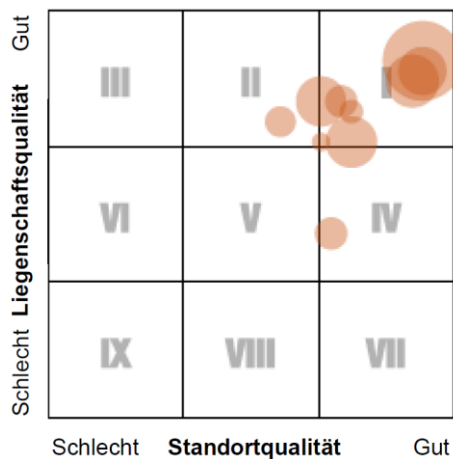
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.2	
Lage	4.3	40
■ Makrolage	4.6	40
■ Mikrolage	4.1	60
Objekt	4.1	40
■ Nutzung	3.9	40
■ Standard	4.0	30
■ Zustand	4.6	30
Investment	4.2	20
■ Vermietbarkeit	4.0	50
■ Verkäuflichkeit	4.5	50
■ Ertragsrisiko		0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Profil de qualité



Seniorenzentrum (Wohnen und Pflege):
Lorstorferstr. 1/3, Steinengasse 1a/1b/1c/3a/3b in Obergösgen



Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Gemischt	32'771'806	33'600'000	1'296'560	3.01%
Obergösgen, Losterferstrasse 1/3; Steinengasse 1a/1b/1c/3a/3b	2020	09.04.2020	Wohnhaus	37'206'141	36'800'000	1'032'831	0.82%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5/5a	2020	03.03.2020	Wohnhaus	14'053'847	13'710'000	253'500	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21/23/25/27/29	2012	15.11.2018	Wohnhaus	39'676'567	38'610'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Wohnhaus	4'449'692	4'790'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247/249/251	1950	01.12.2017	Gemischt	12'801'250	15'250'000	563'780	0.23%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Gemischt	39'801'089	41'010'000	1'247'370	1.22%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Wohnhaus	88'921'238	93'280'000	2'876'940	1.34%
Total 8 Liegenschaften				269'681'630	277'050'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	Im Bau	12.09.2019	Im Bau	13'745'674	15'110'000	-	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	Im Bau	01.12.2017	Im Bau	8'548'189	7'947'000	-	0.00%
Total 2 Liegenschaften				22'293'863	23'057'000	-	0.00%
Total 10 Liegenschaften				291'975'493	300'107'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

ESG Management Ansatz

Nachhaltige Anlagephilosophie

Die Anlagephilosophie für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» richtet sich nach dem bereichsübergreifenden Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen der Swiss Life Asset Managers und dem gruppenweit für Immobilien Anlagen gültigen Responsible Property Investment Framework (RPIF). Dieser definiert die ökologischen, sozialen und die Governance Grundsätze entlang des gesamten Real Estate Anlageprozesses – vom Kaufprozess über die Ausgestaltung von Entwicklungs- und Bauprojekten bis hin zum Management des Bestandesportfolios.

Verantwortungsbewusstes Anlegen bei Swiss Life Asset Managers

Für ausführliche Informationen über die verantwortungsbewusste Anlagetätigkeit bei Swiss Life Asset Managers im Bereich Immobilien sowie anderen Anlageklassen besuchen Sie unsere Website zur verantwortungsvollen Anlagetätigkeit, wo Ihnen der *Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen* sowie der umfassende *Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report* zur Verfügung steht.



Mehr über die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Swiss Life Gruppe erfahren Sie auf unserer Gruppen-Website und im *Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Life Gruppe*.



Im vorliegenden Bericht werden die zentralen ESG Initiativen, welche für die Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» zum Tragen kommen, zusammengefasst und die wichtigsten ESG Performance Ergebnisse für das Produkt präsentiert. Die Zugehörigkeit zu den Dimensionen *Environment (E)*, *Social (S)* und *Governance (G)* wird für die gezielte Analyse durch entsprechende Symbole im Text ausgewiesen.

ESG Fokus-Aspekte und Initiativen

Integration von ESG Aspekten in allen Phasen des Anlageprozesses (E, S, G)

Im Einklang mit dem gruppenweit gültigen Responsible Property Investment Framework wurden seit 2018 diverse ESG-Aspekte in die Kernprozesse unserer Anlagetätigkeit integriert. Die Integration wurde Mitte 2019 abgeschlossen. Seither wird bei jedem Immobilienkauf eine Beurteilung der Liegenschaft nach ESG-Kriterien und eine Identifikation von ESG-Potenzialen und allfälligen -Risiken durchgeführt. Bei Bauprojekten kommt eine eigens entwickelte Nachhaltigkeitsbaurichtlinie zum Einsatz, welche unter anderem energetische Mindestanforderungen und Richtlinien für den gezielten Einsatz von Gebäudelabels wie BREEAM, LEED, DGNB, SNBS und Minergie enthält. Auch in den Bewirtschaftungsprozessen der Livit wurden ESG-Standards verankert.

Energetische Portfoliooptimierung (E)

Nach einer systematischen, produktübergreifenden energetischen Portfolioanalyse im Jahr 2018 wurde ein umfassendes Programm an Betriebsoptimierungen und

energetischen Instandsetzungsanalysen formuliert, dessen Umsetzung Mitte 2019 gestartet ist. In der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» wurden seither bis zum Ende des Berichtsjahres zum 30. September 2020 6 Betriebsoptimierungen eingeleitet. Die Energieeinsparungen, die sich aus den resultierenden betrieblichen Massnahmen ergeben, werden für die optimierten Liegenschaften auf 5 bis 10% geschätzt.

Zentrale Lagen, geringer Flächenverbrauch (E, S)

Vor allem in der gebirgigen und bevölkerungsreichen Schweiz ist Nutzland eine knappe Ressource. Viele unserer langjährigen Liegenschaften befinden sich heute an zentralen, urbanen Standorten und weisen bereits eine dichte Bauweise mit geringem Flächenverbrauch auf. Potenziale im Bestandesportfolio werden durch systematische Portfolioanalysen oder bei Sanierungen identifiziert und geeignete Projekte zur Konsolidierung und Aufwertung der Liegenschaften definiert. So wird der Flächenverbrauch minimiert und gleichzeitig eine hohe Gebäudequalität erreicht.

Gleichzeitig gehen die zentralen Lagen auch mit kurzen Wegen einher und tragen somit zur Reduktion des Verkehrsaufkommens und zur Lebensqualität der Nutzer bei.

Sensibilisierung von Anspruchsgruppen (E, S)

Nachhaltigkeitsziele können nur gemeinsam erreicht werden. Deshalb sensibilisieren wir Mieter und Nutzer für Nachhaltigkeitsaspekte. Im Jahr 2019 wurde ein Grossteil der Wohnungsmieter mit einem speziellen Informationsblatt proaktiv über ökologisches Nutzerverhalten informiert. Ziel der Initiative war es, den Mietern aufzuzeigen, wie sie in ihren Wohnungen sinnvoll Energie, Strom und Wasser sparen können.

Ein weiterer Ansatz, unsere Mieter für die Verfolgung gemeinsamer ökologischer Ziele zu gewinnen, ist unsere so genannte Warmwasser-Challenge, die 2019 durchgeführt wurde. Die von einer Forschergruppe der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zusammenarbeit mit dem Swiss Life Asset Managers Economic Research Team konzipierte Initiative dient gleichzeitig einem wissenschaftlichen Experiment. Ziel ist es, durch die Einführung von verschiedenen Anreizen, die auf den Theorien der Verhaltensökonomie basieren, Einsparungen beim Warmwasserverbrauch zu messen. Auch 25 Haushalte aus dem Portfolio der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» sind in die Initiative einbezogen worden. Erste Ergebnisse sind vielversprechend und die Rückmeldung der Mieter überaus positiv.

Mieterzufriedenheit im Fokus (S)

Bis Mitte 2019 wurde eine Mieterbefragung für Wohnungsmieter konzeptioniert. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde die Befragung bei rund einem Drittel der Wohnliegenschaften durchgeführt. Ziel war und ist es, die Faktoren für die Zufriedenheit der Mieter besser zu verstehen und mögliche Potenziale zu identifizieren. Die Ergebnisse wurden auf Portfoliostufe interpretiert und bekräftigen uns in unseren Bestrebungen, Aspekte der Wohnzufriedenheit wie beispielsweise Raumklima, Gebäudezustand, Nebenkosten und die Betreuung durch Verwaltung und Hauswartung stetig zu verbessern. Potenziale auf Liegenschaftsstufe werden nun durch unsere Bewirtschafterin Livit weiter analysiert. In den kommenden Jahren soll weiterhin je ein Drittel der Wohnliegenschaften (alternierend) befragt werden, um am «Puls» der Bedürfnisse unserer Mieter zu bleiben.

Grösstmögliche Rücksicht (S)

Manche Entwicklungsprojekte bringen tiefgreifende Einschnitte für die Mieter mit sich – im Extremfall ist eine komplette Entmietung der Liegenschaft unumgänglich. Um solchen Situationen mit grösstmöglicher Rücksicht gegenüber den betroffenen Mietern zu begegnen, wurde ein Entmietungsprogramm zur Abfederung der möglichen sozialen Auswirkungen solcher Eingriffe definiert. Dieses beinhaltet u. a. eine frühe, transparente,

behutsame und persönliche Kommunikation, die aktive Suche von alternativen Mietobjekten im eigenen Portfolio der Bewirtschafterin Livit sowie proaktive Referenzauskünfte und Empfehlungen bei Drittverwaltungen. In der Berichtsperiode wurden keine sanierungsbedingten Kündigungen ausgesprochen.

Auch Mieterwechsel können zu grossen Veränderungen auf einer Liegenschaft führen und wo immer möglich nehmen wir auch hier Rücksicht auf die in der Liegenschaft verbleibenden Mieter. Ein Beispiel dafür ist die Neupositionierung der Hertensteinstrasse 50 in Luzern: Nach dem Auszug des Hauptmieters im Sommer 2018 konnte mit den verbleibenden Untermietern eine Lösung für die Neupositionierung der Liegenschaft gefunden. Nach einer Bauzeit von rund 20 Monaten konnte das Einkaufszentrum «Föfzg» mit alten und neuen Mietern im März 2020 seine Türen wieder öffnen.

Nebenkosten-Benchmarking (E, S)

Seit 2018 nehmen wir an einem schweizweiten Nebenkosten-Benchmarking-Programm teil, um mögliche Potenziale zur Verbesserung der Kosteneffizienz zu identifizieren. Hierbei können die einzelnen Kostenarten je nach Liegenschaftstyp einem spezifischen Benchmark gegenübergestellt und auf Einsparpotenzialen hin analysiert werden.

Solidarität in Zeiten von COVID-19 (S)

Swiss Life hat sich früh dazu entschieden, Kleinstbetrieben und Selbstständigerwerbenden, welche von den bundesrätlichen Massnahmen aufgrund von Covid-19 besonders betroffen waren, mit Mietzinserslassen zu helfen. Auch anderen Betrieben wurden unbürokratisch Mietzinsstundungen gewährt.

ESG-Governance (G)

Die feste Verankerung von ESG auf verschiedenen Stufen der Organisation und der Geschäftstätigkeit und ein gezielter, iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der ESG-Performance sind unser Fundament für ein effektives ESG-Management.

Auch die Zusammenarbeit mit Organisationen, welche übergeordnete Ziele der unternehmerischen Verantwortung und nachhaltigen Entwicklung verfolgen, ist uns ein zentrales Anliegen. Unter anderem sind wir seit 2018 Mitglied beim Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, siehe Box) und nehmen seither auch mit dem Portfolio der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz» am jährlichen Benchmarking teil.

Mehr zu diesen und weiteren Themen finden Sie im eingangs erwähnten Swiss Life Asset Managers ESG Report.

ESG Case Study

Portrait Zürich, Manegg West Avaloq



- ✓ Baujahr: 2020
- ✓ Langfristiges Mietverhältnis
- ✓ Wärmeerzeugung: Wärmepumpe
- ✓ Bewertung Objekt gemäss W&P: 4.3
- ✓ 3-fach isolierverglaste Fenster
- ✓ Minergie Neubau
- ✓ Mineralische Aussenwärmedämmung

Die Liegenschaft am in Manegg West wird 2022 fertiggestellt. Mit dem Bau dieses Gebäudes beabsichtigte die Swiss Life, Büroflächen für den Mieter Avaloq mit dessen besonderen Bedürfnissen zu schaffen. Das Entwicklungsgebiet Manegg liegt inselartig eingebettet zwischen Sihl und Autobahn A3 im Süden von Zürich. Das rund 20 Hektar grosse Gebiet befindet sich im Umbruch. «Manegg» ist eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in der Nähe von Zürich. Mit der Erstellung nach dem schweizerischen Minergie® Standard wurde dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung getragen und ein Gebäude errichtet, welches den heutigen Ansprüchen der Mieter und der Umwelt gerecht wird. Der überdurchschnittliche Materialisierungsstandard führt künftig zu geringeren Instandhaltungskosten und wirkt sich damit positiv auf die Rendite unserer Anleger aus. Mit langfristigen Mietverträgen (Avaloq, 12 Jahre) sind ein nachhaltig stabiler Ertrag sowie tiefer Verwaltungsaufwand zu erwarten. Bei der architektonischen Gestaltung des Gebäudes wurde berücksichtigt, dass sich der Baustil gut in das Entwicklungsgebiet Manegg West einfügt und mit seiner Umgebungsgestaltung zur Attraktivität des ganzen Gebietes als Wohn- und Arbeitsquartier beiträgt.

Begünstigte UN Sustainable Development Goals



Die 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

ESG Performance

Highlights

- E**
- Energetisches Optimierungsprogramm
 - Geringer Flächenverbrauch durch verdichtete Bauweise
 - Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
-
- S**
- Wiederkehrende Mieterbefragung, hohe Mieterzufriedenheit
 - Grösstmögliche Rücksicht bei umfangreichen Eingriffen
 - Hohe Standortqualität
-
- G**
- ESG Aspekte in Prozessen und Organisation verankert
 - Iterativer Prozess zur stetigen Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance
 - UN PRI Signatory, GRESB Mitglied

Key Performance Indicators

2019 ¹⁾

Energieverbrauch ²⁾	[kWh]	20'351'349
davon Strom	[kWh]	4'459'832
davon Energie für Wärmeerzeugung	[kWh]	15'891'517
Datenabdeckung ³⁾	[%]	69.7
Energieintensität (exklusive Mieterstrom) ⁴⁾	[kWh/m ²]	64.8
CO₂ Emissionen ⁵⁾	[kg CO ₂ -eq]	3'937
CO₂ Intensität	[kg CO ₂ -eq/m ²]	13.4
Anteil Objekte mit Gebäudelabel ⁶⁾	[%]	2.1

1) Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2019.

2) Die kWh beziehen sich auf die verbrauchte Endenergie

3) Berechnung der Datenabdeckung in Anlehnung an die «Data Coverage» gemäss GRESB (Abdeckung hinsichtlich Fläche und Zeit).

4) Die m² beziehen sich auf die Geschossfläche. Für die Berechnung der Intensitätskennzahlen wurden nur diejenigen Liegenschaften mit einbezogen, für welche eine vollständige 12-Monatsdatenreihe für den Heizenergie- und Allgemeinstromverbrauch zur Verfügung stand.

5) CO₂-Emissionen in kg CO₂-Äquivalenten. Es wurden Emissionsfaktoren eingesetzt, die den methodischen Grundsätzen des GHG-Protokolls entsprechen.

6) In Prozent der Geschossfläche.

Alle Werte ohne Klimakorrektur. Es ist mit aktualisierten Werten im nächsten Berichtsjahr zu rechnen.

GRESB Scoring



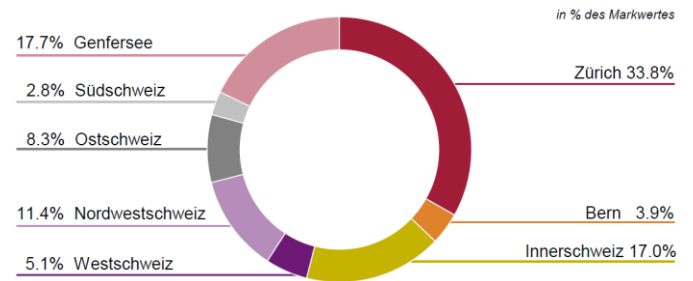
GRESB ist ein industriegetriebenes Unternehmen, das in Bezug auf die Umwelt, das Soziale und die Unternehmensführung die Performance von Immobilienfonds bewertet. GRESB prüft jährlich Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien- und Infrastrukturanlagen in den Portfolios der Swiss Life Asset Managers

Geschäftsimmobilien Schweiz – Portfolioübersicht

Kennzahlen

Marktwert	CHF 1'518.0 Mio.
Mietzins (brutto) p.a.	CHF 70.7 Mio.
Anzahl Liegenschaften	93
Total Mietobjekte / Nutzfläche total	4'213 / 241'249 m ²
Wohnungen	480
Büros	575
Verkauf	210
Parkplätze und Nebennutzungen	2'950

Geografische Verteilung

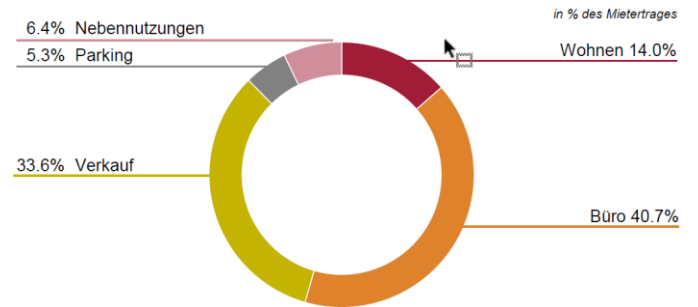


Bewertung durch Wüest Partner

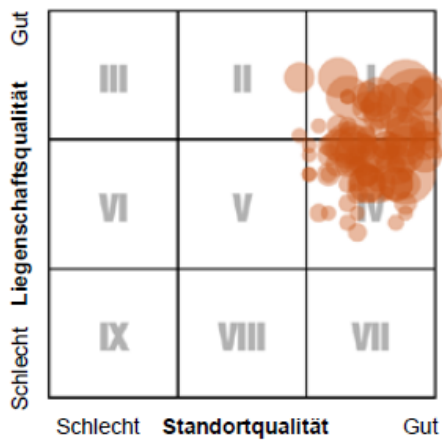
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.0	
Lage	4.4	40
■ Makrolage	4.8	40
■ Mikrolage	4.3	60
Objekt	3.6	40
■ Nutzung	3.7	40
■ Standard	3.6	30
■ Zustand	3.6	30
Investment	3.9	20
■ Vermietbarkeit	3.7	49
■ Verkäuflichkeit	4.1	50
■ Ertragsrisiko	3.3	1

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzungsarten



Qualitätsprofil Portfolio



Via Nassa 29 in Lugano



Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

FERTIGGESTELLTE BAUTEN INKL. LAND

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Aarburg, Pilatusstrasse 5	1912	23.12.2016	Geschäftshaus	1'337'908	1'115'000	101'920	100.00%
Altdorf UR, Tellsgasse 2/2a	1685	01.12.2013	Gemischt	3'811'588	3'396'000	200'388	1.43%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Gemischt	5'877'687	4'429'000	321'525	14.53%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Gemischt	10'541'268	11'490'000	486'024	0.00%
Baden, Brown Boveri Strasse 7	1995	11.06.2013	Geschäftshaus	28'585'336	19'096'734	1'713'032	0.00%
Baden, Cordulaplatz 2/4/6	1984	01.11.2011	Gemischt	5'438'016	6'442'000	315'554	0.43%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Gemischt	10'257'696	10'760'000	592'860	10.38%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Geschäftshaus	8'097'295	6'218'000	197'220	8.81%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Gemischt	14'333'641	17'810'000	676'004	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Geschäftshaus	3'102'395	2'799'000	177'259	1.30%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Geschäftshaus	1'831'188	1'665'000	146'091	9.30%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Geschäftshaus	31'193'913	36'280'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Geschäftshaus	20'911'718	19'160'000	1'045'588	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Geschäftshaus	6'035'769	5'230'000	383'890	0.72%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Geschäftshaus	5'276'431	4'217'000	403'554	33.89%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	3'106'772	4'741'000	250'127	5.34%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Gemischt	9'096'942	9'139'000	572'739	1.46%
Effretikon, Rikonerstrasse 21/23	1995	01.12.2013	Gemischt	9'077'980	9'669'000	500'964	3.11%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Geschäftshaus	7'082'678	5'463'000	469'296	1.89%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Geschäftshaus	3'891'858	3'875'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a/41b	2009	01.12.2013	Geschäftshaus	19'700'510	18'570'000	1'102'766	1.25%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Geschäftshaus	53'428'639	41'220'000	3'246'601	1.64%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Gemischt	6'823'637	6'640'000	408'240	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Gemischt	5'546'363	6'926'000	324'420	0.84%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Gemischt	21'515'440	27'820'000	1'196'194	2.89%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Geschäftshaus	1'142'000	1'136'820	73'667	13.40%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Geschäftshaus	3'615'257	3'501'500	246'486	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Gemischt	14'734'595	17'992'000	538'810	1.49%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Gemischt	4'835'249	6'809'000	306'764	6.88%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Gemischt	23'612'979	32'390'000	1'327'370	6.71%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Gemischt	9'175'636	14'460'000	565'107	0.43%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Geschäftshaus	2'741'035	2'874'000	206'532	0.00%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Laufenburg, Winterthurerstrasse 2	1912	23.12.2016	Gemischt	4'118'741	3'750'000	253'765	0.08%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Geschäftshaus	11'633'165	12'210'000	845'088	2.78%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Gemischt	9'738'317	12'520'000	518'760	0.12%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Geschäftshaus	13'606'197	17'850'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Gemischt	28'063'040	28'210'000	916'656	5.94%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Gemischt	31'049'306	30'170'000	1'438'860	3.08%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	22'974'664	26'830'000	1'047'962	0.19%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Geschäftshaus	108'610'550	113'460'000	4'597'639	2.66%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Geschäftshaus	17'252'950	35'760'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Gemischt	4'302'338	5'263'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Gemischt	6'080'186	8'479'000	474'559	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2/4	1960	01.12.2013	Gemischt	24'236'584	41'650'000	1'707'485	3.50%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Gemischt	7'142'440	9'875'000	556'844	0.54%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Gemischt	3'183'260	3'999'000	204'312	4.98%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Gemischt	5'777'312	6'921'000	369'804	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Gemischt	4'773'910	4'950'000	263'964	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Gemischt	16'236'407	17'620'000	902'724	2.72%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Gemischt	31'433'736	31'190'000	1'344'492	6.56%
Nyon, Rue de la Gare 26/30	1940	01.07.2016	Gemischt	10'423'885	10'270'000	408'202	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Gemischt	17'166'837	16'750'400	1'040'372	0.03%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Gemischt	15'275'170	15'320'000	951'618	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7/9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Gemischt	10'180'324	10'030'000	506'302	1.68%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Geschäftshaus	12'136'007	12'770'000	891'168	6.10%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Gemischt	3'603'761	3'292'000	213'762	33.18%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Gemischt	8'697'408	8'939'000	623'667	4.13%
St. Gallen, Davidstrasse 1/3	1911	01.12.2013	Gemischt	10'431'407	11'800'000	598'979	10.25%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Geschäftshaus	3'491'176	2'991'000	137'424	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Geschäftshaus	22'896'503	22'750'000	949'642	100.00%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Geschäftshaus	5'316'904	5'207'000	267'117	19.89%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Geschäftshaus	9'427'780	10'740'000	615'896	1.29%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Gemischt	2'733'303	2'076'000	91'471	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Gemischt	3'913'677	2'811'000	102'996	0.00%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Geschäftshaus	9'837'869	10'430'000	625'837	2.34%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Geschäftshaus	28'748'732	27'450'000	1'280'203	0.12%
Thun, Bernstrasse 2a/2b	1996	01.12.2013	Gemischt	8'283'182	9'865'000	493'872	3.70%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Geschäftshaus	5'929'631	7'087'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Geschäftshaus	1'972'804	2'515'000	162'983	2.10%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Geschäftshaus	34'117'537	28'700'000	1'754'736	9.74%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196/198	1999	01.12.2013	Gemischt	25'299'555	27'030'000	1'522'912	5.07%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26/26a	1987	01.11.2011	Geschäftshaus	7'429'027	6'402'000	506'175	4.75%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Gemischt	6'615'910	6'982'000	268'116	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Gemischt	34'215'169	41'350'000	2'168'918	0.87%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Geschäftshaus	6'967'592	6'601'000	348'792	0.06%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Gemischt	7'029'358	6'550'000	393'456	2.94%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Gemischt	3'291'061	4'265'000	198'604	0.60%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Geschäftshaus	5'089'248	4'057'000	300'280	14.77%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Geschäftshaus	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Gemischt	21'279'801	29'090'000	1'202'459	5.87%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Geschäftshaus	12'541'168	15'629'600	474'041	0.03%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Geschäftshaus	22'397'961	23'210'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Geschäftshaus	21'627'224	21'810'000	1'350'998	1.38%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Gemischt	17'588'944	24'350'000	898'754	7.42%
Zürich, Limmatstrasse 107/109/111	1926	01.12.2019	Gemischt	23'341'759	23'890'000	895'735	0.04%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Geschäftshaus	19'609'018	30'480'000	1'071'061	0.10%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Geschäftshaus	15'816'574	16'240'000	550'392	9.42%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Geschäftshaus	22'152'007	31'970'000	1'128'414	9.08%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Geschäftshaus	16'593'704	16'910'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40/44	1997	01.11.2011	Gemischt	41'603'200	62'300'000	2'067'736	0.86%
Zürich, Stauffacherstrasse 101/105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'689'466	17'740'000	645'204	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'047'864	72'190'000	2'788'370	0.54%
Total 92 Liegenschaften				1'359'727'134	1'516'784'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag

Geschäftsimmobilien Schweiz – Liegenschaftsverzeichnis

SICH IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN

LIEGENSCHAFT	BAUJAHR	ERWERBS-DATUM	NUTZUNGSART	ANLAGEKOSTEN	MARKTWERT	MIETERTRAG SOLL	LEERSTANDS-QUOTE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	Im Bau	01.04.2018	Im Bau	1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Total 1 Liegenschaft				1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Total 93 Liegenschaften				1'360'867'981	1'518'035'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Gemessen über den Mietertrag



*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*

*Anlagestiftung Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Postfach, 8022 Zürich
Telefon 043 284 79 79
Fax 043 284 79 80
anlagestiftung@swisslife.ch
www.swisslife.ch/anlagestiftung*